PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Sherbrooke

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

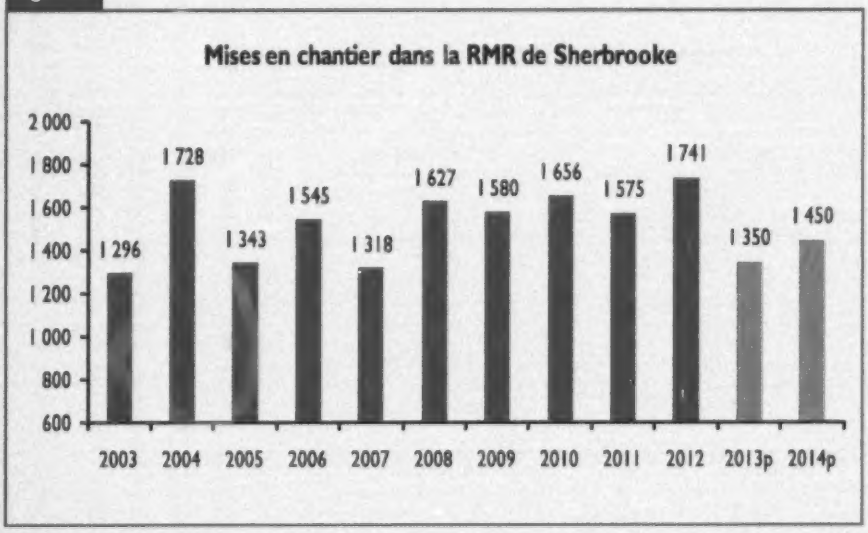
Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Le marché de la revente demeurera favorable aux acheteurs
- Les mises en chantier d'habitations atteindront des niveaux moins élevés que par le passé
- Le taux d'inoccupation diminuera légèrement
- Une légère hausse de l'emploi est prévue

Figure 1

Mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 octobre 2013.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Détente sur le marché de la revente
2 Les mises en chantier d'habitations atteindront des niveaux moins élevés que les années précédentes
3 Le marché locatif se détend
4 Tendances économiques : ralentissement de l'emploi et solde migratoire positif
6 Pleins feux
7 Tendance en bref
8 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

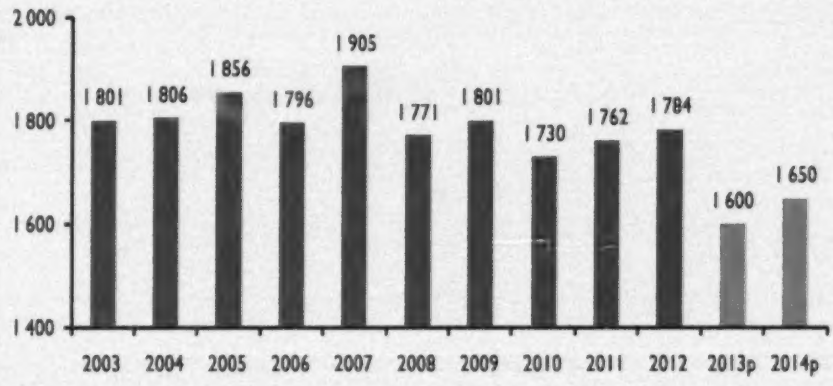
Détente sur le marché de la revente

Depuis quelques années, le marché de la revente se détend dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. Cette détente est due à une baisse des transactions (9 % par rapport à 2012) et à une progression des inscriptions courantes (+6 %). Par ailleurs, le parc immobilier existant et le rythme soutenu des mises en chantier observé ces cinq dernières années ont contribué à l'augmentation de l'offre sur le marché de la revente, et comme nous le verrons dans la section suivante, à une hausse du nombre de maisons neuves en stock. Des conditions économiques moins favorables et un marché de l'emploi en perte de vitesse ont aussi contribué à la détente du marché. À l'automne 2012, le marché de la revente est passé d'équilibré à favorable aux acheteurs. La concomitance de ces facteurs (augmentation de l'offre et diminution de la demande) fera en sorte que le marché devrait demeurer acheteur en 2013. En 2014, le marché commencera à se stabiliser. Il demeurera favorable aux acheteurs, mais sa détente devrait cesser grâce aux conditions économiques plus favorables. Le marché pourrait redevenir équilibré en 2015, le temps que le bassin d'acheteurs se régénère et que le stock d'unités non écoulées sur le marché du neuf diminue.

Les ventes de logements existants devraient donc connaître une diminution de 10 % en 2013, pour se chiffrer à 1 600. En 2014, des conditions économiques plus favorables feront en sorte que les reventes afficheront une légère hausse de 3 %, pour se situer à 1 650. Cette situation se traduira par une croissance du prix moyen moins soutenue cette année; le prix moyen s'établira à 217 000 $, soit une augmentation de moins de 1 % par rapport à 2012. L'an prochain, la hausse des reventes demeurera modérée, et le prix moyen devrait atteindre 218 000 $.

Figure 2

Ventes MLS® dans la RMR de Sherbrooke



Source : FCIQ par le système Centris® p : Prévisions (SCHL)

En analysant les segments de marché plus en détail, nous observons que le segment de l'unifamiliale est devenu un marché favorable aux acheteurs depuis le début de 2013. Ce segment représente environ 80 % des ventes dans la région. Bien que détendu, il ne demeure pas loin d'un marché équilibré. Le segment de la copropriété, pour sa part, a connu une forte détente depuis le début de l'année. Cependant, contrairement au segment de l'unifamiliale, le marché de la copropriété favorise fortement les acheteurs; les ventes de copropriétés ont diminué de 21 % par rapport à l'année précédente, alors que les inscriptions courantes ont connu une augmentation de 17 %.

Les mises en chantier d'habitations atteindront des niveaux moins élevés que les années précédentes

Les fondations de près de 930 logements ont été coulées dans la RMR de Sherbrooke entre le 1er janvier et le 30 septembre 2013. À ce rythme, nous prévoyons que le cumul annuel des mises en chantier s'établira à 1 350 dans la RMR à la fin de 2013, soit une diminution de 22 % par rapport à l'année précédente. De meilleures conditions économiques feront en sorte que les mises en chantier se redresseront en 2014, pour se chiffrer à 1 450, soit une augmentation de 7 % en regard de 2013. Malgré cette hausse, le niveau de production demeurera relativement bas par rapport à 2012, où il s'était construit près de 1 750 habitations dans la région.

La diminution de l'activité sur le marché du neuf est causée, d'une part, par la détente du marché de la revente, où l'offre de logements existants à vendre sur le territoire augmente, et, d'autre part, par la hausse des stocks de logements neufs non écoulés. Par ailleurs, le recul du nombre d'emplois dans la région et les conditions économiques moins favorables dans l'ensemble de la province sont aussi des facteurs qui ont modéré la demande de logements neufs.

Après avoir connu un regain en 2012, les mises en chantier de maisons individuelles ont accusé un repli en 2013 et devraient s'établir à 450, soit une diminution de 26 % par rapport à l'année précédente. Le segment des maisons individuelles connaît un recul d'activité depuis quelques années; l'essor du segment des maisons jumelées et en rangée, deux types de logement plus abordables, a créé un effet de substitution chez les acheteurs. La région a par ailleurs la volonté d'accroître la densification résidentielle. Enfin, la possibilité d'une hausse des taux d'intérêt diminuera l'abordabilité des logements plus dispendieux, ce qui fera en sorte que le segment des maisons individuelles continuera de perdre du terrain dans les années à venir. En 2014, les mises en chantier de maisons individuelles devraient afficher une légère hausse, stimulées par la reprise économique, pour se situer à 500, mais leur niveau demeurera en deçà des niveaux des années précédentes.

Du côté des logements collectifs, les tendances sont mixtes. La construction de jumelés, catégorie qui a connu un gain de popularité ces dernières années, demeurera stable en 2013. Par contre, les mises en chantier de maisons en rangée vont chuter de près de 75 % (voir l'encadré). Les acheteurs semblent maintenant se tourner en partie vers les copropriétés. Enfin, les mises en chantier d'appartements locatifs devraient connaître une baisse en 2013, étant donné les taux d'inoccupation relativement élevés enregistrés dans la région depuis quelques années.

Le segment des logements collectifs devrait donc accuser une baisse d'activité en 2013, puis afficher une légère hausse en 2014. En effet, les mises en chantier d'appartements et de copropriétés devraient quelque peu augmenter, mais le rythme de la construction devrait se stabiliser dans les autres catégories de logements collectifs.

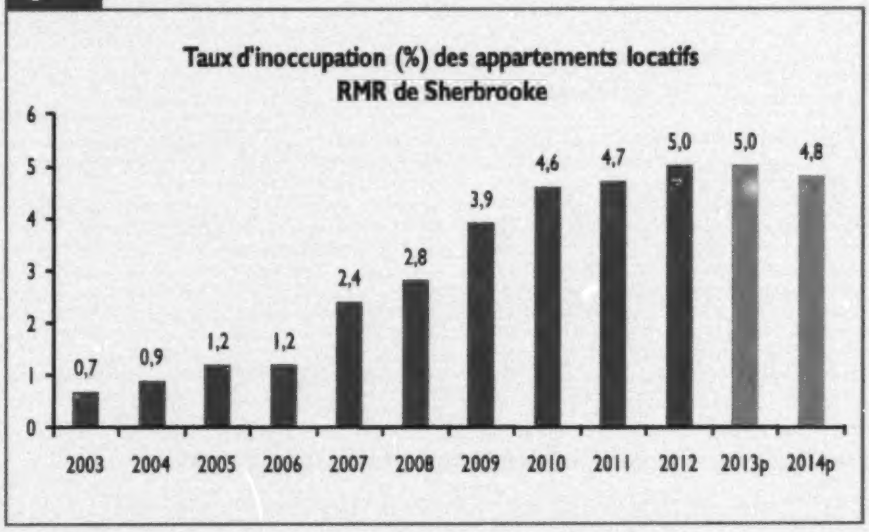
Le marché locatif se détend

Depuis quelques années, les mises en chantier d'appartements locatifs demeurent stables, même si le marché locatif s'est détendu. Plusieurs facteurs ont favorisé cette détente. Sherbrooke a connu un fort mouvement d'accession à la propriété, alimenté par de faibles taux d'intérêt et la disponibilité croissante de logements abordables, tels que les copropriétés, et les maisons jumelées et en rangée. Par ailleurs, la volonté de la ville de Sherbrooke d'offrir une centaine de logements sociaux par an pourrait aussi avoir contribué à la détente du marché locatif.

En 2013, les mises en chantier d'appartements locatifs seront au même niveau que l'année précédente. En effet, malgré le taux d'inoccupation élevé, la demande de logements locatifs neufs est plus élevée que celle de logements plus âgés. En 2014, la construction d'appartements locatifs devrait commencer à accuser une légère diminution.

La demande sur le marché locatif devrait augmenter quelque peu au cours des prochaines années. Effectivement, le fort mouvement d'accession à la propriété devrait connaître un ralentissement à cause des conditions économiques. Par ailleurs, la région de Sherbrooke connaît un solde migratoire positif.

Figure 3



Source : FCIQ par le système Centris® p : Prévisions (SCHL)

Une grande partie des nouveaux arrivants se tournent vers le marché locatif. Le solde migratoire positif chez les jeunes de 15 à 24 ans vient aussi faire augmenter la demande de logements locatifs : Sherbrooke est un pôle universitaire constitué de huit établissements d'enseignement, qui accueillent environ 40 000 étudiants. Cette année, l'Université Bishop's a d'ailleurs enregistré un nombre record d'inscriptions. En 2013, le nombre d'emplois dans le groupe des 15 à 24 ans a augmenté, ce qui peut aussi avoir eu un effet positif sur la demande de logements locatifs.

La concomitance de ces facteurs (stabilisation de l'offre et augmentation de la demande en 2014) fera en sorte que le taux d'inoccupation devrait se stabiliser en 2013 et s'établir à 5 %. En 2014, il accusera une légère diminution, pour se situer à 4,8 %.

Tendances économiques : ralentissement de l'emploi et solde migratoire positif

Le niveau de l'emploi a connu plusieurs fluctuations dans la RMR de Sherbrooke ces dernières années. Après avoir récupéré tous les emplois perdus lors de la récession, la région affiche une tendance générale à la baisse au chapitre de l'emploi depuis 2012.

Le secteur des services représente plus de 50 % des emplois dans la RMR de Sherbrooke. Depuis le début de l'année, on assiste à un recul du nombre d'emplois dans ce secteur. Par ailleurs, l'Institut de la statistique du Québec prévoit une diminution des investissements de l'ordre de 1,8 % dans ce secteur d'ici la fin de 2013, ce qui aura une incidence négative sur le niveau d'emploi.

Par ailleurs, ces pertes d'emplois sont principalement ressenties chez les 25 à 44 ans, un groupe influant sur la demande de logements pour propriétaires-occupants. L'emploi chez les 15 à 24 ans a pour sa part connu une croissance soutenue depuis le début de l'année. Ce groupe a principalement une influence sur la demande de logements locatifs.

En 2013, on estime que la région métropolitaine de Sherbrooke perdra environ 2 % de ses emplois par rapport à l'année précédente et que le niveau de l'emploi atteindra 96 000. Cette situation contribuera à modérer la demande sur le marché de l'habitation. L'amélioration de la conjoncture économique québécoise prévue en 2014 devrait avoir un effet positif sur les emplois dans la région de Sherbrooke, dont le nombre devrait augmenter de 1 %.

En 2013, le revenu moyen hebdomadaire a augmenté à un rythme plus élevé que le taux d'inflation. Le résultat net est une croissance réelle positive du revenu, qui pourrait avoir une incidence positive sur la demande de logements pour propriétaires-occupants.

Du côté du solde migratoire, plus de 50 000 immigrants pourraient s'installer sur le territoire québécois en 2013, ce qui aura sans aucun doute une incidence positive sur le bilan migratoire de la région de Sherbrooke, étant donné que la RMR accueille chaque année environ 2 % des personnes qui s'établissent au Québec. En 2012, le solde migratoire de la RMR de Sherbrooke a été positif et s'est chiffré à 2 551, en hausse de 3 % par rapport à l'année précédente.

Le solde migratoire interprovincial de la RMR de Sherbrooke est positif depuis quelques années. En 2012, il se chiffrait à 587 personnes. Par ailleurs, depuis deux ans, le solde migratoire dans la catégorie des 30 à 39 ans est positif. La RMR de Sherbrooke semble donc attirer davantage de jeunes familles et jeunes professionnels, ce qui pourrait avoir une incidence positive sur le marché du neuf, particulièrement dans les segments de marché plus abordables, tels que ceux des maisons jumelées et en rangée. Comme chaque année, le solde migratoire des 15 à 24 ans demeure positif, en raison des nombreux établissements collégiaux et universitaires qui se trouvent dans la région.

Cependant, les pertes d'emplois pourraient inciter certaines personnes à choisir une région dans laquelle l'emploi est plus dynamique que dans celle de Sherbrooke. À cet effet, nous estimons que le solde migratoire subira une légère diminution en 2013 pour s'établir à 2 450. En 2014, grâce au regain anticipé de la croissance économique, le solde connaîtra une hausse pour se fixer à 2 550.

Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[1].

Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013, mais ils évolueront par la suite de la même façon que les taux d'intérêt, comme avant. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

Les taux hypothécaires devraient monter graduellement et continuellement durant la période visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

[1] Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

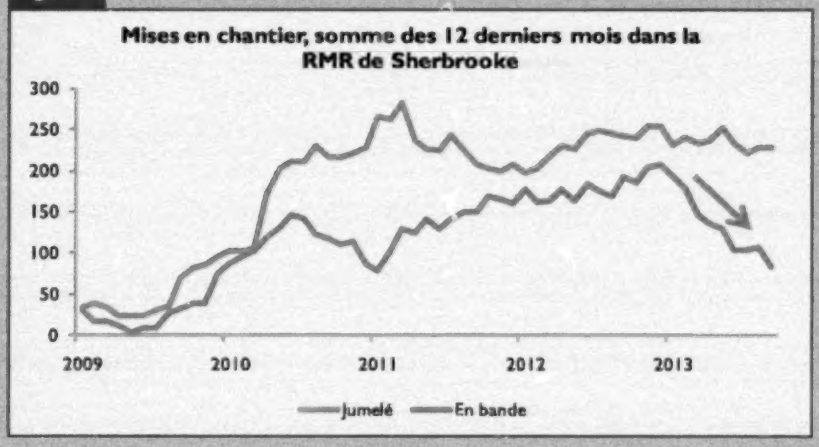
Pleins feux

Segment des maisons jumelées et en rangée

Depuis quelques années, le segment des maisons jumelées et en rangée a connu un essor dans la région métropolitaine de Sherbrooke. De nombreux promoteurs y ont fait la promotion des taux d'intérêt exceptionnellement bas auprès des locataires pour leur vanter le fait qu'une mensualité hypothécaire était d'un montant équivalant à un loyer mensuel. Beaucoup de premiers acheteurs ont ainsi fait le saut de la location à propriété. La région de Sherbrooke a donc connu un fort mouvement d'accession à la propriété, ce qui a contribué à y faire augmenter le taux d'inoccupation.

Depuis le début de l'année, même si le segment des jumelés continue à bien se porter, les mises en chantier de maisons en rangée ont connu une baisse marquée. Cette baisse peut s'expliquer par de nombreux facteurs. Au niveau du marché de la revente, le segment de l'unifamiliale est devenu favorable aux acheteurs au début de l'année. Les acheteurs bénéficient donc d'un choix plus vaste dans ce marché. De plus, on constate une tendance à la hausse du nombre d'unités neuves en stock, ce qui signifie davantage de choix pour les acheteurs. Du côté de la demande, ce sont souvent de premiers acheteurs qui se tournent vers le segment des maisons jumelées et en rangée, ce dernier étant le moins dispendieux. La hausse récente des taux d'intérêt et la baisse de l'emploi dans la région pourraient avoir eu un effet direct sur la demande de ce type de logement.

Figure 4



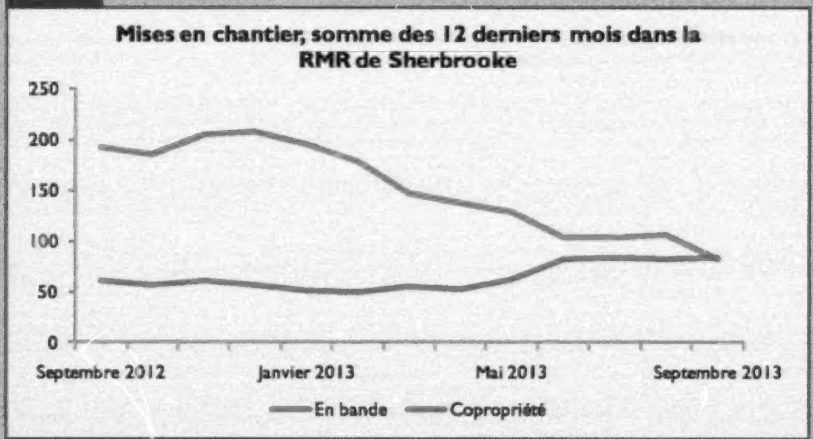
Source : SCHL

Parallèlement, bien que le marché des copropriétés demeure favorable aux acheteurs, il semble y avoir une légère augmentation des mises en chantier de copropriétés depuis ces derniers mois, ce qui indique un certain déplacement de la demande (provenant probablement de premiers acheteurs) du segment des maisons en rangée vers celui des copropriétés (voir le graphique 5).

Une portion de premiers acheteurs potentiels pourrait bien décider de demeurer sur le marché locatif, freinant ainsi la hausse du taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de Sherbrooke pour l'année à venir.

En 2014, on peut s'attendre à une stabilisation des mises en chantier de logements en rangée, qui atteindront un niveau moins élevé que les années précédentes.

Figure 5



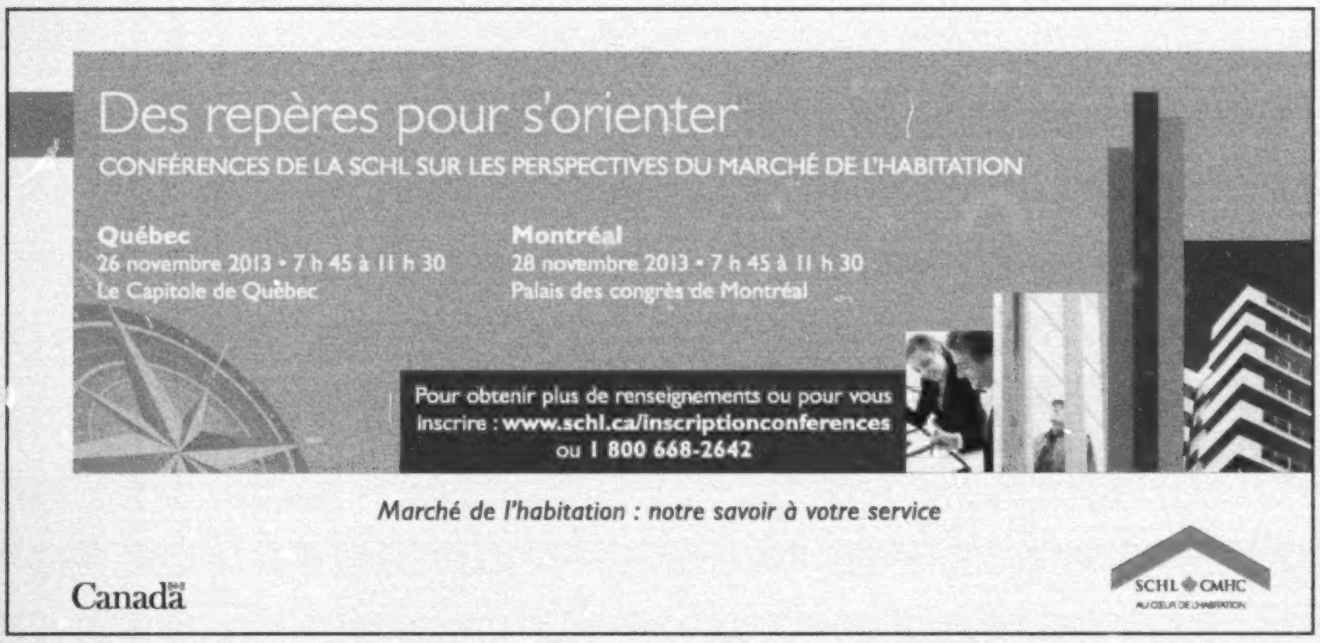
Source : SCHL

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux d'intérêt	Les taux d'intérêt devraient amorcer une légère remontée, ce qui aurait une incidence négative sur la demande d'habitations.
Emploi	Après avoir accusé une diminution de 2 % en 2013, l'emploi devrait connaître une légère croissance en 2014, ce qui devrait soutenir la demande d'habitations.
Revenu	En 2013, le revenu moyen hebdomadaire a augmenté à un rythme plus élevé que le taux d'inflation. Le résultat net est une croissance réelle positive du revenu, qui pourrait avoir une incidence positive sur la demande de logements pour propriétaires-occupants.
Population	Une migration nette positive stimulera la demande de tous les types d'habitation en 2014, principalement de logements locatifs.
Revente	Les conditions sur le marché de la revente vont demeurer favorables aux acheteurs tant en 2013 qu'en 2014, et les prix vont se stabiliser. La détente du marché de la revente aura une influence négative sur le marché du neuf.

Risques associés aux prévisions

- La reprise économique québécoise prévue en 2014 aura un effet positif sur le marché de l'habitation.
- La hausse prévue des taux d'intérêt pourrait modérer la demande.
- La vigueur du dollar canadien continue de désavantager la région sur les plans des exportations et du tourisme, ce qui modère la demande sur le marché de l'habitation.



Résumé des prévisions RMR de Sherbrooke Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	570	557	610	450	-26,2	500	11,1
Logements collectifs	1 086	1 018	1 131	900	-20,4	950	5,6
Tous types de logement confondus	1 656	1 575	1 741	1 350	-22,5	1 450	7,4
Prix moyen ($) - excluant Magog							
Logements individuels	197 101	184 319	220 353	221 000	0,3	223 000	0,9
Prix médian ($)							
Logements individuels	170 000	170 000	180 000	183 000	1,7	185 000	1,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	3,1	2,6	1,7	n.d.	-	n.d.	-
Marché de la revente							
Ventes Centris®	1 838	1 883	1 784	1 600	-10,3	1 650	3,1
Nouvelles inscriptions Centris®	3 544	3 630	3 578	3 500	-2,2	3 550	1,4
Inscriptions en vigueur Centris®	1 484	1 509	1 666	1 700	2,1	1 750	2,9
Prix Centris® moyen ($)	203 536	214 358	216 662	217 000	0,2	218 000	0,5
Marché locatif - excluant Magog en 2006							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,6	4,7	5,0	5,0	-	4,8	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	566	577	578	585	-	595	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	92 600	99 000	98 100	96 000	-2,1	97 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	-4,3	6,9	-0,9	-2,1	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	7,6	6,9	7,5	7,8	-	7,5	-
Migration nette	1 816	2 477	2 551	2 450	-4,0	2 550	4,1

[1]Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2013-2014)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

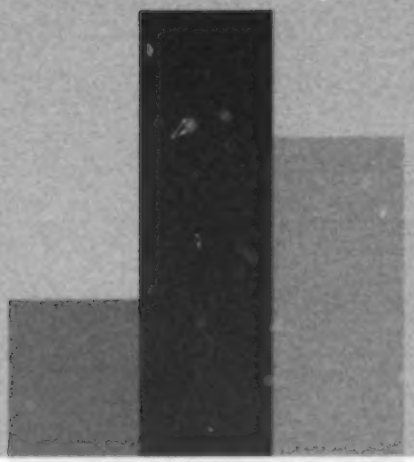
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64297_2013_B02